

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
(CNPJ 05.437.916/0001-27)**

**ADMINISTRADO PELA COINVALORES CCVM LTDA.
(CNPJ 00.336.036/0001-40)**

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
E RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

REF: 21/2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balço patrimonial	6
Demonstração dos resultados	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	
1. Contexto operacional	10
2. Base de elaboração e apresentação da demonstração financeira	10
3. Base de Mensuração	10
4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras	10
5. Principais práticas contábeis	11
6. Caixa e equivalentes de caixa	12
7. Contas a receber de alugueis	12
8. Outros valores a receber	13
9. Outras aplicações de renda fixa classificados no não circulante	13
10. Propriedades para investimentos	13
11. Distribuição do resultado	15
12. Patrimônio líquido	15
13. Despesas com manutenção e conservação	16
14. Despesas com serviços técnicos especializados	16
15. Taxa de administração	16
16. Outras despesas administrativas	16
17. Despesas com taxas e tributos	17
18. Demandas judiciais	17
19. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada	18
20. Legislação tributária	18
21. Riscos associados ao fundo	19
22. Outras informações	20
23. Transações com partes relacionadas	20
24. Lista de prestadores de serviços	20
25. Eventos subsequentes	21

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Europar
(Administrado pela Coinvalores CCVM Ltda.)
São Paulo/SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Europar** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto

(a) Reconhecimento de receita de aluguéis

Por que é um PAA?

Com base na relevância dos montantes envolvidos, consideramos o reconhecimento das receitas de aluguéis como significativo para as demonstrações financeiras. Cada contrato de locação apresenta particularidades no que se refere a carências concedidas, abatimentos e descontos.

Como nossa auditoria conduziu o assunto?

Nossos procedimentos de auditoria para analisar o reconhecimento de receita e o risco de distorção relevante relacionado, incluíram entre outros, os apresentados a seguir:

- (i) avaliação da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- (ii) revisão analítica com recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de aluguéis, considerando detalhes de cada contrato;

- (iii) análise da evolução da receita no exercício em comparação ao mercado, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas determinadas com base em nosso conhecimento prévio do Fundo;
- (iv) análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita; adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nesta demonstração financeira.

(b) Determinação do valor justo para propriedades para investimento

Por que é um PAA?

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2024, R\$ 124.573 mil, correspondentes a 98,61% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrados pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial, e anualmente remensurados pelo valor justo com base em metodologia descrita na nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras.

Devido à representatividade do valor justo das propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria. Consideramos ainda que a complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento (conforme descrito na nota explicativa 10), também tornam esse ativo significativo.

Como nossa auditoria conduziu o assunto?

Nossos procedimentos de auditoria incluíram análise e cruzamento das informações apresentadas em laudo de avaliação disponibilizado pelo especialista externo, revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação das premissas utilizadas. Consideramos ainda o cruzamento das informações apresentadas para nos certificarmos quanto à exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Outros assuntos

Exame de auditoria das cifras do período e exercício anterior

O exame das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 22 de maio de 2024, sem modificações.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público

São Paulo, 31 de março de 2025.

Mazars Auditores Independentes
CRC 2SP023701/O-8

Assinado por:

C22A2918F3EF48E...
Douglas Souza de Oliveira
Contador CRC 1SP 191325/O-0

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ 05.437.916/0001-27
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Balanço patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	Dez/24	Dez/23	Passivo e patrimônio líquido	Nota	Dez/24	Dez/23
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	(6)	6	31	Rendimentos a distribuir	(11)	733	722
Títulos de renda fixa	(6)	2.089	1.901	Outras contas a pagar		628	618
Aplicações financeiras renda fixa		2.099	1.911	Taxa de administração		58	58
(-) Provisão IRRF		(10)	(10)	Total do passivo circulante		1.419	1.398
Outras contas a receber		835	945				
Contas a receber de aluguéis	(7)	835	824	Não circulante		1.541	1.412
Contas a receber de aluguéis pendentes	(7)	77	77	Depósito em caução de clientes		1.543	1.414
(-) Provisão para perdas e devedores duvidosos	(7)	(77)	-	Aplicação de caução de clientes		(2)	(2)
Outros valores a receber	(8)	44	44	(-) Provisão IRRF			
(-) Provisão para perdas e devedores duvidosos	(8)	(44)	-	Outros valores a pagar		452	-
Total do ativo circulante		2.930	2.877	Impostos á pagar		453	-
Não circulante				(-) Provisão IRRF		(1)	-
Depósito em caução de clientes		1.541	1.412			-	-
Aplicação de caução de clientes		1.543	1.414	Patrimônio líquido	(12)		
(-) Provisão IRRF		(2)	(2)	Cotas de Investimentos Integralizadas		40.500	40.500
Outras aplicações em renda fixa		452	-	Reserva de lucros		85.823	89.122
(-) Provisão IRRF		453	-	Total do patrimônio Líquido		126.323	129.622
(1)				Total do passivo não circulante		128.316	131.034
Propriedade para Investimentos	(10)	124.573	128.121				
Imóveis acabados		53.090	56.595				
Terrenos		71.483	71.526				
Equipamentos de uso		239	22				
Sistemas de Segurança		239	22				
Total do ativo não circulante		126.805	129.555				
Total do ativo		129.735	132.432	Total do passivo e patrimônio líquido		129.735	132.432

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ 05.437.916/0001-27
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Dez/24</u>	<u>Dez/23</u>
Receitas operacionais			
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis	(7) e (10)	9.914	9.507
Ajuste ao valor justo		-	4.601
Despesas com manutenção e conservação	(13)	(18)	(77)
Resultado líquido das propriedades para investimentos		9.896	14.031
Outras Receitas/Despesas			
Renda de aplicações financeiras		178	222
Receitas com multa rescisória		-	153
Receitas de juros e multas		-	47
Ajuste ao Valor Justo nos investimentos	(10)	(3.564)	-
Despesas com taxa de administração	(15)	(705)	(667)
Despesas com serviços técnicos especializados	(14)	(167)	(114)
Despesas de provisão para devedores duvidosos		(120)	-
Despesas com taxas e tributos	(17)	(85)	(100)
Despesas com aluguéis de equipamentos		(36)	(35)
Outras despesas administrativas	(16)	(23)	(18)
		(4.522)	(512)
Resultado líquido do exercício		5.374	13.519
Quantidade de quotas		383.936	383.936
Lucro líquido por quota		14,00	35,21

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ 05.437.916/0001-27
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Constituição de reserva	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	40.500	84.176	-	124.676
Lucro líquido do exercício		-	13.519	13.519
Constituição de reservas		13.519	(13.519)	-
Distribuição de resultado no exercício		(8.573)		(8.573)
Em 31 de dezembro de 2023	40.500	89.122	-	129.622
Lucro líquido do exercício		-	5.374	5.374
Constituição de reservas		5.374	(5.374)	-
Distribuição de resultado no exercício		(8.673)		(8.673)
Em 31 de dezembro de 2024	40.500	85.823	-	126.323

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR**CNPJ 05.437.916/0001-27****(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023****(Valores expressos em milhares de reais)**

	<u>Dez/24</u>	<u>Dez/23</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	9.903	9.667
Rendimento de aplicações financeiras	178	228
Receita de multa e juros	-	23
Pagamento de despesas de unidades-não locadas	-	39
Pagamento de taxa de administração	(705)	(659)
Pagamento com despesas de taxas e tributária	(69)	(73)
Pagamento consultoria técnica	(64)	(4)
Pagamento de taxa de custódia	(40)	(40)
Pagamento com aluguel de equipamentos	(35)	(35)
Pagamento advocatícios	(32)	(31)
Pagamento com serviços de avaliação	(23)	(24)
Pagamento com auditoria	(22)	(7)
Pagamento de taxa CVM	(20)	(20)
Pagamento com custas judiciais	(16)	-
Pagamento de manutenção e conservação de bens	(13)	(112)
Pagamento com despesas administrativas	(6)	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>9.036</u>	<u>8.950</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	(8.661)	(8.628)
Outros valores não operacionais	479	117
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(8.182)</u>	<u>(8.511)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Investimentos realizados	(239)	(204)
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(239)</u>	<u>(204)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	615	235
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.932	1.697
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	<u>2.547</u>	<u>1.932</u>
Aumento/Redução de caixa e equivalente de caixa	<u>615</u>	<u>235</u>
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais⁹		
Lucro/(prejuízo) do exercício	5.374	13.519
Outras contas a receber/a pagar	98	32
Ajuste ao valor justo	<u>3.564</u>	<u>(4.601)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>9.036</u>	<u>8.950</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ 05.437.916/0001-27
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA. - CNPJ 00.336.036/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Europar** ("Fundo"), constituído em 5 de dezembro de 2002, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008 revogada pelo Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, republicada de 30 de março de 2023 (texto consolidado conforme alterações), teve sua autorização concedida por esta autarquia (CVM) para início de suas operações em 10 de dezembro de 2002, com o objetivo de captar recursos para a aquisição de bens imóveis comerciais e industriais de alto padrão de acabamento, destinados à locação de longo prazo, ou direitos a eles relativos, construção e incorporação, bem como para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem, os quais sujeitam-no às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais ativos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A emissão dessas Demonstrações Financeiras foi autorizada pela Administradora em 31 de março de 2025.

2. Base de elaboração e apresentação da demonstração financeira

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nos 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

3. Base de Mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

(a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados. As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na Nota Explicativa nº 8 - Propriedades para investimento.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

CNPJ 05.437.916/0001-27

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)**

5. Principais práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

(b) Ativos financeiros imobilizados

De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário, conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

(c) Propriedades para investimento

Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. O custo inclui a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário inclui os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso, conforme o seu propósito. Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

(d) Outros ativos e passivos circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

(e) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ 05.437.916/0001-27

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

(f) Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas totalmente subscritas e integralizadas na data de encerramento do exercício.

6. Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados substancialmente por disponibilidades em moeda nacional através do saldo em conta corrente, em títulos de renda fixa cuja carteira é composta por títulos públicos federais e Fundo de renda fixa com liquidez diária classificadas na categoria “Valor justo por meio do resultado”, cuja posição em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está representada, conforme segue:

	2024	
	Vencimento	Valor
Bancários (conta corrente)	-	6
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/29	787
Fundo de Renda Fixa	-	570
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/26	379
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/28	252
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/27	111
(-) Prov. IRRF	-	(10)
		2.095
	2023	
	Vencimento	Valor
Bancários (conta corrente)	-	31
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/29	1.585
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/29	169
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/26	157
(-) Prov. IRRF	-	(10)
		1.932

Estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas.

7. Contas a receber de aluguéis

Representados pelos saldos de aluguéis a receber no montante de R\$ 835 (R\$ 824 em 2023) referente à locação das áreas ocupadas, cujos valores são reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV com exceção a um contrato que é reajustado pelo IPC-Fipe, o Fundo auferiu, no exercício, receita de locação no montante de R\$ 9.914 (R\$ 9.507 em 2023).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ 05.437.916/0001-27

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

O montante de R\$ 77 classificado como contas a receber de aluguéis pendentes refere-se ao saldo de aluguéis em atraso, acrescido dos encargos contratuais, relativo aos meses de março e abril/23 do locatário que devolveu o galpão III, localizado no CDA na Rodovia Anhanguera, km 17 em São Paulo, em 30 de abril de 2023. Referido montante somado à importância de R\$ 44, cujo valor compõem o saldo da conta “outros valores a receber”, que totalizam R\$ 121. Em meados do ano de 2023 o Fundo e a empresa firmaram um acordo de parcelamento da dívida, no entanto, a empresa não pagou as parcelas, razão pela qual, o Fundo ingressou com ação de execução para recebimento dos valores a receber (Nota 18). Em atendimento as boas práticas contábeis e de acordo com as normativas contábeis o Fundo registrou a provisão para perdas de 100% dos valores a receber.

8. Outros valores a receber

O montante de R\$ 44 classificado como outros valores a receber está composto pelos encargos locatícios (taxa de condomínio, IPTU e seguros), custas judiciais e honorários sucumbenciais referentes a empresa que desocupou o galpão III do CDA em 30/04/2023. Conforme informado na nota 5 acima, em razão da inadimplência da antiga locatária, o Fundo entrou com ação de execução para recebimento do valor bem como registrou a provisão para perda de 100% do valor.

9. Outras aplicações de renda fixa classificados no não circulante

O montante de R\$ 452 classificado como outras aplicações de renda fixa refere-se ao valor recebido correspondente a algumas parcelas do IPTU/24 por parte dos locatários do CDA, ocorre que tal recurso já tinha sido pago para PMSP e a administradora não identificou quem foi o responsável pelo pagamento. Importante mencionar como funciona o sistema de cobrança do IPTU, o Fundo emite o boleto para pagamento pelos usuários, e após recebimento, efetua o pagamento junto a prefeitura, neste sentido, quando do pagamento a Prefeitura, o sistema informou que as parcelas já tinham sido quitadas e que não há saldo a pagar por parte do Fundo, assim, até que essa situação esteja esclarecida ou, se for o caso, até que haja uma conclusão, o administradora manterá o recurso no ativo não circulante pelo período de no mínimo 5 anos.

10. Propriedades para investimentos

10.1 Movimentação

LAUDO DE AVALIAÇÃO							
Imovel/Locatário	Valor de	Investimentos	Total Parcial	Desvalorização	Valor Atual	Investimento	Valor total
	mercado	(melhorias/ benfeitorias)	em 2023	Ajuste ao Valor justo	laudo dez/24	Sistema Segurança	2024
CDRJ I e II Rio de Janeiro	Terreno R\$	-	6.808	-121	6.687	-	6.687
	Edificações	-	10.452	-262	10.190	-	10.190
CDA I, II e III - São Paulo	Terreno R\$		53.403	-51	53.352		53.352
	Edificações	22	43.044	-3.195	39.849	239	40.088
Elevadores/AV. Interlagos	Terreno R\$		11.315	129	11.444	-	11.444
	Edificações	-6	3.115	-64	3.051	-	3.051
TOTAL	128.121	16	128.137	-3.564	124.573	239	124.812
Resultado por cota	333,70	0,04	333,75	-9,28	324,46	0,62	325,09

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ 05.437.916/0001-27

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa IPÊ Avaliações, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno, construções totalizam **R\$ 124.573** - base dezembro de 2024 que acrescidos de algumas benfeitorias realizados no imóvel “CDA” na importância de R\$ 239, totalizaram o valor das propriedades de investimentos em **R\$ 124.812**, havendo, portanto, uma variação negativa na conta ajuste ao valor justo de **R\$ 3.564**.

Composição

Abaixo a composição analítica dos investimentos imobiliários em 31 de dezembro de 2024 e 2023, que perfazem área total de terrenos de 80.194,25m² e total de Área Bruta Locável “ABL” de 36.813.64m² e produziram receita de aluguéis no montante de R\$ 9.914 (R\$ 9.507 em 2023):

10.2 Composição analítica dos investimentos imobiliários

Descrição de Imóveis Participação	Área Construída m²	Perc .%
GALPÃO 1 MÓDULO I	6.974,50	18,95%
GALPÃO 1 MÓDULO II	4.524,03	12,29%
GALPÃO 1 MÓDULO III	7.125,10	19,35%
GALPÃO 1 MÓDULO IV	5.061,00	13,75%
GALPÃO 2	1.929,40	5,24%
GALPÃO 3	1.497,00	4,07%
CDRJ - GALPÃO I	4.409,51	11,98%
CDRJ - GALPÃO II	1.995,10	5,42%
TORRE ELEVADORES	3.298,00	8,95%
TOTAL	36.813,64	100,00%

Metodologia

Para determinar o valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos no patrimônio do Fundo, foram utilizadas diferentes metodologias de avaliação. Para os ativos situados em São Paulo (“Galpão CDA 1, 2 e 3”) e no Rio de Janeiro (“Galpão CDRJ 1 e CDRJ 2”), aplicou-se uma combinação dos Métodos de Capitalização da Renda, Comparativo Direto de Dados de Mercado e Evolutivo. O Valor Justo dos Galpões foi concluído pelo Método de Capitalização da Renda, utilizando o fluxo de caixa descontado (FCD) para um período de 5 (cinco) anos, seguido da perpetuidade. As projeções foram desenvolvidas em um modelo nominal, considerando os efeitos da inflação, e a taxa de desconto aplicada foi de 13,5%, baseada no modelo *Capital Asset Pricing Model* (“CAPM”) nominal. Já para a Torre de Testes de Elevadores, localizada em Interlagos, foi adotada exclusivamente a Metodologia Evolutiva.

Adicionalmente, na elaboração do fluxo de caixa descontado, seguiram-se os seguintes critérios:

- Período de projeção explícita: considerando uma fase inicial de maior previsibilidade, foi adotado um horizonte de projeção de 5 (cinco) anos; e
- § Valor Residual: o cálculo da perpetuidade considerou o fluxo de caixa terminal acrescido de uma taxa de crescimento na perpetuidade (g) de 4,0%, correspondente à expectativa de inflação de longo prazo. O cálculo da perpetuidade foi obtido através do Gordon’s Growth Model.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ 05.437.916/0001-27

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

11. Distribuição do resultado

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, distribuirá aos cotistas, a título de remuneração, no mínimo 95% dos lucros caixa apurados no mês imediatamente anterior. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos advindo dos bens e direitos do Fundo, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência.

A distribuição leva em consideração o lucro líquido ajustado por itens que não representam desembolso de caixa. Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.

A distribuição de resultados em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está demonstrada a seguir:

	2024	2023
Resultado do exercício	5.374	13.519
(+/-) Ajuste do valor justo	3.564	(4.601)
Sub total	8.938	8.918
Contas a receber/pagar (var.contas ativas/passivas) – (i)	98	32
Base de cálculo resultado Caixa - (A)	9.036	8.950
Valor mínimo a ser distribuído – 95% do resultado caixa	8.584	8.502
Total disponibilizado aos quotistas - (B)	8.673	8.573
Saldo não distribuído do resultado caixa (A) – (B)	(363)	(377)

(i) Contas a receber/pagar (variação das contas ativas/passivas) refere-se às provisões que não impactaram o resultado financeiro e, portanto, não faz parte da base para apuração do resultado que deve obedecer a apuração segundo o regime de caixa. Ademais, a distribuição de rendimentos efetuada obedeceu ao limite estabelecido na Lei, qual seja, distribuição de 95% do resultado apurado pelo regime de caixa.

No exercício foi destinado aos quotistas a título de distribuição de resultados o montante de R\$ 8.673 representando aproximadamente 6,70% do Patrimônio Líquido Médio (2023 - R\$ 8.573 representando 6,84%). O saldo de rendimentos a distribuir, oriundos do resultado apurado no presente exercício, para o próximo exercício é de R\$733.

12. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido está representado por 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 329,0210 cada uma, totalizando R\$ 126.323 (2023 - 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 337,6127 cada uma, totalizando R\$ 129.622).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ 05.437.916/0001-27

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

13. Despesas com manutenção e conservação

As despesas com manutenção e conservação estão assim demonstradas:

	2024	2023
Centro de Distribuição Anhanguera - CDA	(18)	(77)
	(18)	(77)

14. Despesas com serviços técnicos especializados

	2024	2023
Consultoria Técnica/Imobiliária	(63)	(4)
Taxa de custódia	(40)	(40)
Advogados	(28)	(31)
Avaliação de ativos	(21)	(24)
Auditoria	(15)	(15)
	(167)	(114)

15. Taxa de administração

A título de remuneração pela Gestão e Administração do Fundo, a Administradora receberá taxa de administração equivalente a 5% ao mês sobre a receita bruta auferida pelo Fundo, observado o valor mínimo de R\$ 30 por mês, valor este, que será corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). A despesa com taxa de administração em 31 de dezembro de 2024, foi de R\$ 705 representando 0,54% do patrimônio líquido médio (2023 – R\$ 667, que representa 0,53% do patrimônio líquido médio).

16. Outras despesas administrativas

As despesas administrativas estão assim demonstradas:

	2024	2023
Outras despesas administrativas	(21)	(16)
Tarifas bancárias	(2)	(2)
	(23)	(18)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ 05.437.916/0001-27

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

17. Despesas com taxas e tributos

	2024	2023
I.R sobre aplicações financeiras	(39)	(48)
Taxa CVM	(20)	(20)
Taxa anuidade B3	(13)	(12)
Tributos Estaduais	(9)	-
Taxa Andima	(4)	(4)
IPTU	-	(16)
	(85)	(100)

18. Demandas judiciais

Nº do Processo: 1012232-49.2022.8.26.0004
Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial
Partes: Ativa: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.
Passiva: Sharplog Soluções Logísticas Sociedade Unipessoal Ltda.
Localização: 1ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa da Comarca de São Paulo/SP3ª Sessão de Direito Privado do TJSP
Início: 19/08/2022
Probabilidade de Êxito: Provável
Valor Econômico Estimado/Discutido: R\$ 292 (em agosto/2022)
* Valores sujeitos a eventuais acréscimos decorrentes de atualizações monetárias e condenações judiciais

Resumo: Trata-se de execução de título extrajudicial em razão da inadimplência da Ré em relação aos débitos advindos do Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial formalizado em 20/09/2019.

Considerando que a antiga locatária que ocupava o galpão 3 do CDA não pagou as parcelas do acordo, o jurídico do Fundo foi acionado e retomou a ação de execução da dívida que estava temporariamente suspensa. O processo está em andamento e foi acrescido ao valor da ação as penalidades previstas no acordo. Os executados, empresa e sócia, foram intimados para pagamento e o Fundo está aguardando o decurso do prazo concedido pelo juiz para prosseguimento. Como não houve pagamento voluntário dos devedores, o jurídico do Fundo seguiu com a execução do valor buscando penhorar bens ou valores dos Executados. A empresa está ativa, o jurídico tomou como primeira providência pleitear junto ao juiz a realização de bloqueio dos valores localizados em conta, bem como a penhora de bens móveis e imóveis tanto em nome da empresa como em nome da devedora solidária que é sócia da empresa.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ 05.437.916/0001-27

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

19. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

			Variação	Valor
Em 31 de dezembro de 2020	383.936	108.585		282,82
Lucro líquido do exercício		17.937	16,52%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	126.522		329,54
Distribuição dos rendimentos		-6.688	5,29%	
Em 31 de dezembro de 2021	383.936	119.834		312,12
Lucro líquido do exercício		13.131	10,96%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	132.965		346,32
Distribuição dos rendimentos		-8.289	6,23%	
Em 31 de dezembro de 2022	383.936	124.676		324,73
Lucro do exercício		13.519	10,84%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	138.195		359,94
Distribuição dos rendimentos		-8.573	6,20%	
Em 31 de dezembro de 2023	383.936	129.622		337,61
Lucro líquido do exercício		5.374	4,15%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	134.996		351,61
Distribuição dos rendimentos		-8.673	6,42%	
Em 31 de dezembro de 2024	383.936	126.323		329,02

20. Legislação tributária

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de Imposto de Renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na Fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor. Contudo, tal isenção não se aplica ao ganho de capital cuja alíquota corresponde a 20% do ganho. Referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do [art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999](#), titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

CNPJ 05.437.916/0001-27

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 (Valores expressos em milhares de reais)

21. Riscos associados ao fundo

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus quotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

- (i) **Risco de liquidez:** os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de quotas, o quotista interessado em alienar suas quotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.
- (ii) **Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios:** o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil - BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.
- (iii) **Riscos de mercado:** os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.
- (iv) **Risco de descontinuidade:** nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- (v) **Risco de crédito:** consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos, o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos.
- (vi) **Risco de desapropriação:** de acordo com o sistema legal brasileiro, o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ 05.437.916/0001-27

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

- (vii) **Outros riscos exógenos ao controle da Administradora:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, guerras, pandemias tal como COVID-19, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das quotas.
- (viii) **Risco de patrimônio negativo:** as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo quotista. Os quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

22. Outras informações

- (a) O Fundo apresentou no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 uma rentabilidade, desprezando o resultado do valor justo do empreendimento, de 6,90% sobre o seu patrimônio líquido médio (2023 - 7,08%). Entende-se por rentabilidade o resultado contábil apurado subtraindo-se o ajuste ao valor justo e dividido pelo Patrimônio Líquido Médio de Fundo que no exercício de 2024 corresponde a R\$ 129.403.
- (b) Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos quotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%. Contudo, tal isenção não se aplica ao ganho de capital cuja alíquota corresponde a 20% do ganho.
- (c) Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.
- (d) As demonstrações contábeis do Fundo serão divulgadas nos sites da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), B3 e Coinvalores.

23. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não possuía saldo com a parte relacionada Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários LTDA. (Administradora) além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 15, cuja despesa em 2024 foi de R\$ 705 (R\$ 667 em 2023).

24. Lista de prestadores de serviços

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
NG Consultoria e Projetos e Arquitetura	03.233.708/0001-80	Consultoria	Esporádico
Freitas e Leite Advogados	61.197.240/0001-12	Consultoria	Esporádico
Predial Prime, Serviços e Instalações	25.343.277/0001-48	Manutenção	Esporádico
IPÊ Avaliações e Consultoria Empresarial	30.110.481/0001-59	Consultoria	Esporádico
Furtado e Neto Advogados Associados	04.158.467/0001-15	Consultoria	Esporádico
Poleza Auditores Independentes S/S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
CNPJ 05.437.916/0001-27

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

25. Eventos subsequentes

Não há eventos subsequentes a serem divulgados até a publicação das presentes notas explicativas.

* * *